

Υπηρεσία Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών
ΓΕΡΑΚΙΑΝΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΜΕΓΑΡΟ ΝΤΟΡΕ, ΠΛΑΤΕΙΑ
ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ 29Α, ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ, 71201
Α.Φ.Μ.: 040484149
Ταχ.Δ/ση: ΜΕΓΑΡΟ ΝΤΟΡΕ, ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ 29Α
Ταχ.Κώδικας: 71201
Τηλέφωνο: 2810-243976
Ηλ.Ταχ/μείο: rena.gerakianaki@gmail.com

ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ,
31/12/2021

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 31/12/2021 συστήθηκε η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία «**MEDERRA**
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», την επωνυμία (ξενόγλωσσα) «**MEDERRA**
TOURISTIC P.C.», το διακριτικό τίτλο «**MEDERRA I.K.E.**», το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) «**MEDERRA**
P.C.», με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **162156838000**
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **162156838000**
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **801723122**
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **ΘΗΡΑΣ**
Κ.Α.Δ. : **[41202001] ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ**
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ

Προσοχή: Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με το νόμο (παρ. 12 άρθρου τρίτου ν. 4156/2013) «Για κάθε πράξη εκπροσώπησης ή διαχείρισης νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου, το όνομα του και η περιγραφή της ιδιότητας του. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρεωτική ύπαρξη / χρήση εταιρικής σφραγίδας για την απόδειξη της εκπροσώπησης ή / και διαχείρισης των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου καταργούνται».

Συνεπώς, απαίτηση για χρήση εταιρικής σφραγίδας από το νόμιμο εκπρόσωπο ως προϋπόθεση σε συναλλαγές της εταιρείας όπως πχ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή τηλεφωνικών ή διαδικτυακών υπηρεσιών, άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού στο όνομα της εταιρείας είναι παράνομη.

Πρόσβαση στην εγκύκλιο εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4156/2013 σχετικά με την ύπαρξη και χρήση εταιρικής σφραγίδας από τον παρακάτω σύνδεσμο:
<https://diavgeia.gov.gr/decision/view/6ΑΩΓ465ΧΙ8-4ΣΘ>

Το καταστατικό της εταιρείας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και ακολουθεί την παρούσα, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος αυτής

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ

Υπηρεσία Μίας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών

ΓΕΡΑΚΙΑΝΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΜΕΓΑΡΟ ΝΤΟΡΕ, ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ 29Α, ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ, 71201 **Α.Φ.Μ.:** 040484149

Ταχ.Δ/ση: ΜΕΓΑΡΟ ΝΤΟΡΕ, ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ 29Α **Ταχ.Κώδικας:** 71201 **Τηλέφωνο:** 2810-243976

Ηλ.Ταχ/μείο: rena.gerakianaki@gmail.com

ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ, 31/12/2021

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 31/12/2021 συστήθηκε η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία «**MEDERRATOYRISTIKH IDIOTIKH KEΦAΛAIΟΥXIKH EΤΑΙΡΕΙΑ**», την επωνυμία (ξενόγλωσσα) «**MEDERRATOYRISTICP.C.**», το διακριτικό τίτλο «**MEDERRAI.K.E.**», το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) «**MEDERRAP.C.**», με τα ακόλουθα στοιχεία:

Την 31/12/2021 συστήθηκε η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία «**MEDERRATOYRISTIKH IDIOTIKH KEΦAΛAIΟΥXIKH EΤΑΙΡΕΙΑ**», την επωνυμία (ξενόγλωσσα) «**MEDERRATOYRISTICP.C.**», το διακριτικό τίτλο «**MEDERRAI.K.E.**», το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) «**MEDERRAP.C.**», με τα ακόλουθα στοιχεία:

Την 31/12/2021 συστήθηκε η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία «**MEDERRATOYRISTIKH IDIOTIKH KEΦAΛAIΟΥXIKH EΤΑΙΡΕΙΑ**», την επωνυμία (ξενόγλωσσα) «**MEDERRATOYRISTICP.C.**», το διακριτικό τίτλο «**MEDERRAI.K.E.**», το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) «**MEDERRAP.C.**», με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 162156838000

Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης 162156838000 Αριθμός Φορολογικού Μητρώου 801723122

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΘΗΡΑΣ

Κ.Α.Δ.: [41202001] ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ

Προσοχή: Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με το νόμο (παρ. 12 άρθρου τρίτου ν. 4156/2013) «Για κάθε πράξη εκπροσώπησης ή διαχείρισης νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου, το όνομα του και η περιγραφή της ιδιότητάς του. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρεωτική ύπαρξη / χρήση εταιρικής σφραγίδας για την απόδειξη της εκπροσώπησης ή / και διαχείρισης των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου καταρνούνται».

Συνεπώς, απαίτηση για χρήση εταιρικής σφραγίδας από το νόμιμο εκπρόσωπο ως προϋπόθεση σε συναλλαγές της εταιρείας όπως πχ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή τηλεφωνικών ή διαδικτυακών υπηρεσιών, άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού στο όνομα της εταιρείας είναι παράνομη.

Πρόσβαση στην ενκύκλιο εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4156/2013 σχετικά με την ύπαρξη και χρήση εταιρικής σφραγίδας από τον παρακάτω σύνδεσμο: <https://diavgeia.gov.gr/decision/view/6AOr465XI8-4I0>

Το καταστατικό της εταιρείας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και ακολουθεί την παρούσα, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος αυτής

ΑΡΙΘΜΟΣ - 2.268 -

**ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΤΗΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ
1.616/31-12-2021 ΠΡΑΞΗΣ ΜΟΥ ΣΥΣΤΑΣΗΣ
ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ
ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 258.975,00 ΕΥΡΩ.
ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ**

Στο Ηράκλειο Κρήτης σήμερα στις είκοσι έξι (26) του μηνός Σεπτεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι δύο (2022), ημέρα της εβδομάδος Δευτέρα και στο Συμβολαιογραφείο μου που βρίσκεται στο Μέγαρο Ντορέ, Πλατεία Ελευθερίας 29Α, στον πρώτο (1ο) πάνω από το ισόγειο όροφο της εκεί οικοδομής, σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο και κάτοικο Ηρακλείου Κρήτης **ΕΙΡΗΝΗ ΓΕΡΑΚΙΑΝΑΚΗ του Κωνσταντίνου**, με έδρα το Ηράκλειο Κρήτης, Α.Φ.Μ. 040484149 Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου, εμφανίστηκαν οι γνωστοί μου και μη εξαιρούμενοι από τον νόμο : **1) ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΡΩΜΑΝΑΚΗΣ του Ιωάννη και της Αικατερίνης**, οικονομολόγος, που γεννήθηκε στις 29-01-1979 στην Αθήνα Αττικής και κατοικεί στο Ηράκλειο Κρήτης οδός Δρυμητινού αριθμός 5, κάτοχος

του με αριθμό AN 458373 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε στις 16-01-2017 από την Υ.Α. Ηρακλείου, Α.Φ.Μ. 103808777, Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου, ο οποίος παρίσταται και ενεργεί στο παρόν με διπλή ιδιότητα : **α)** αφενός μεν για τον εαυτό του ατομικά και **β)** αφετέρου ως ειδικός πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος και αντίκλητος της **2) ΠΗΝΕΛΟΠΗΣ ΤΑΤΣΗ του Θεοφάνους και της Ελευθερίας**, ιδιωτικής υπαλλήλου, που γεννήθηκε στις 18-07-1974 στο Νεοχωράκι Άρτας και κατοικεί στην Αθήνα, οδός Αρκαδίας αριθμός 48, κάτοχο του με αριθμό ΑΟ 624711 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε την 01-07-2021, από το Τ.Α. Αμπελοκήπων, Α.Φ.Μ 078917242 Δ.Ο.Υ. ΙΒ΄ Αθηνών, εξουσιοδοτημένος γι' αυτό δυνάμει του με αριθμό 1875/29-04-2022 πληρεξουσίου εγγράφου μου, το οποίο ισχύει και δεν έχει ανακληθεί μέχρι σήμερα, ούτε έχει παύσει με οποιονδήποτε τρόπο η ισχύς του, όπως ρητά και υπεύθυνα δήλωσε ο εμφανισθείς ενώπιόν μου, με το οποίο εξουσιοδοτείται αυτός να υπογράψει στο όνομα και για λογαριασμό της την παρούσα πράξη και **3) ΓΕΩΡΓΙΑ ΤΑΤΣΗ του Θεοφάνους και της Ελευθερίας**, γεωπόνος, που γεννήθηκε στις 11-12-1978 στις Σέρρες και κατοικεί στο Ηράκλειο Κρήτης οδός Δρυμητινού αριθμός 5, κάτοχος του με αριθμό ΑΙ 450368 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε στις 24-06-2010, από την Υ.Α. Ηρακλείου, Α.Φ.Μ 129755966 Δ.Ο.Υ.

Ηρακλείου, οι οποίοι αφού μου δήλωσαν, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται νόμιμα, ότι γνωρίζουν ανάγνωση και γραφή, ότι μπορούν να υπογράψουν και ότι δεν επιθυμούν τη σύμπραξη στο παρόν δευτέρου συμβολαιογράφου ή μαρτύρων τους οποίους ρητά αποκλείουν και αφού συμφώνησα και εγώ η Συμβολαιογράφος, μου ζήτησαν τη σύνταξη και υπογραφή της πράξης αυτής, με την οποία δήλωσαν τα εξής : **Ότι με την με αριθμό 1.616/31-12-2021 πράξη μου οι εμφανισθέντες συνέστησαν ιδιωτική κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία "MEDERRA ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε." και το διακριτικό τίτλο "MEDERRA Ι.Κ.Ε.". ΣΗΜΕΡΑ με το παρόν οι εμφανισθέντες δηλώνουν ότι συμπληρώνουν με το Κεφάλαιο Ε΄ που περιλαμβάνει το άρθρο 14 (μεταβατικές και τελικές διατάξεις) το καταστατικό της εταιρείας, που έχει ως εξής :**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 14

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : Όπως ήδη προαναφέρθηκε οι εταίροι Γεωργία Τάτση του Θεοφάνους και Πηνελόπη Τάτση του Θεοφάνους εισφέρουν κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου η καθεμιά από αυτές, ως κεφαλαιακή εισφορά, ένα οικόπεδο συνιδιοκτησίας τους, δηλαδή

ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαίρετου, η καθεμιά από αυτές, από ένα αδόμητο οικόπεδο εμβαδού τετρακοσίων ογδόντα εννέα τετραγωνικών μέτρων και ενός εκατοστών (489,01 μ²), ή όσης έκτασης και αν είναι μέσα στα όριά του, το οποίο βρίσκεται στην θέση "Καμάρι ή Σελάδα", εντός οικισμού Καμαρίου, της κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, της Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, Περιφερειακής Ενότητας Θήρας, Περιφέρειας Κυκλάδων, το οποίο συνορεύει κατά το συνημμένο στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα **βόρεια** σε πλευρά 71-72 μήκους μέτρων γραμμικών τεσσάρων (4,00) με δημοτική οδό μέσου πλάτους τεσσάρων μέτρων (4 μ.), σε πλευρά 43-41 μήκους μέτρων γραμμικών δύο και είκοσι εκατοστών (2,20), σε πλευρά 41-42 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα τεσσάρων και έξι εκατοστών (14,06) και σε πλευρά 42-21 μήκους μέτρων γραμμικών τεσσάρων και ενενήντα επτά εκατοστών (4,97) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538050, **ανατολικά** σε πλευρά 43-71 μήκους μέτρων γραμμικών τριών και δύο εκατοστών (3,02) με δημοτική οδό μέσου πλάτους τεσσάρων μέτρων (4 μ.), σε πλευρά 72-46 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα τεσσάρων και ογδόντα επτά εκατοστών (14,87) και σε πλευρά 46-47 μήκους μέτρων γραμμικών ενός και δέκα εκατοστών (1,10), με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538078, **νότια** σε πλευρά 47-48 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα επτά και έξι εκατοστών (22,13),

σε πλευρά 48-49 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα επτά και έξι εκατοστών (4,90), με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538057 και **δυτικά** σε πλευρά 49-21 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα εννέα και είκοσι δύο εκατοστών (19,22) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538077, όπως ολόκληρο το παραπάνω αναφερόμενο και με λεπτομέρεια περιγραφόμενο οικόπεδο, φαίνεται, προσδιορίζεται και αποτυπώνεται στο με χρονολογία Αύγουστος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Αγαθόπουλου, αντίγραφο του οποίου νόμιμα υπογεγραμμένο από τους συμβαλλόμενους και από εμένα την Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν και αποτελεί αναπόσπαστο και διευκρινιστικό τμήμα του παρόντος. Στο παραπάνω τοπογραφικό υπάρχει η υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού που το συνέταξε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 651/77 στην οποία δηλώνει ότι το οικόπεδο με τα στοιχεία 43,71,72,46,47,48,49,21,42,41,43 με εμβαδόν 489,01 τ.μ., βρίσκεται εντός οικισμού της τοπικής κοινότητας Καμαρίου Επισκοπής Γωνιάς, του Δήμου Θήρας, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Στο ίδιο τοπογραφικό υπάρχει η δήλωση για γεωτρήσεις και πηγάδια, στην οποία δηλώνει ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 της υπ' αριθμ. 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ 31/14-1-2014 τευχ. Β') κοινής απόφασης των υπουργών Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας - Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στα

παρόντα ακίνητα δεν πραγματοποιείται υδροληψία από επιφανειακά και υπόγεια ύδατα και δεν περιλαμβάνονται σ' αυτό ενεργά, ανενεργά ή γενικά προοριζόμενα για μελλοντική χρήση σημεία υδροληψίας. Υπάρχει επίσης η δήλωση υλοποίησης ορίων στην οποία αναφέρεται ότι η παρακάτω υπογραφόμενη Τάση Γεωργία δηλώνω υπεύθυνα ότι τα όρια του οικοπέδου που φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία 43,71,72,46, 47,48,49,21,42,41,43 τα οποία και υπέδειξα είναι ορθά. Στο παραπάνω οικόπεδο δεν υπάρχουν κτίσματα. Το τοπογραφικό υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στην ψηφιακή βάση δεδομένων του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) με την επωνυμία Ελληνικό Κτηματολόγιο και έχει λάβει **ΚΗΔ 1086597**, αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν. **ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ :** Το παραπάνω αναφερόμενο και με λεπτομέρεια περιγραφόμενο οικόπεδο απέκτησαν οι συμβαλλόμενες στο παρόν από κληρονομιά του πατέρα τους Θεοφάνη Τάση του Μιλτιάδη, την οποία κληρονομιά αποδέχτηκαν νόμιμα με την με αριθμό 6.275/08-12-2017 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Βάκκα, η οποία καταχωρήθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Θήρας στις 14-12-2017 με αριθμό καταχώρισης 477, σε συνδυασμό με την με αριθμό 6.911/10-11-2021 πράξη διόρθωσης της

παραπάνω αποδοχής κληρονομιάς, της ίδιας όπως παραπάνω συμβολαιογράφου Αθηνών, η οποία καταχωρήθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Θήρας στις 16-11-2021 με αριθμό καταχώρισης 429. Η έκθεση εκτίμησης του προπεριγραφόμενου οικοπέδου των πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών Μιχαήλ Ψαρρού και Εμμανουήλ Μάστορη, έχει επί λέξει ως εξής :

«ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

ΑΞΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ: €134.675

Προς : κα ΓΕΩΡΓΙΑ ΤΑΤΣΗ και κα ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΤΑΤΣΗ
Ηράκλειο Κρήτης, 17.12.2021

ΘΕΜΑ: ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφανείας 489,01μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ανταποκρινόμενοι στην από 10.12.2021 γραπτή εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία την 10.12.2021 για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφανείας 489,01 μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της

Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS2020, IVS2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα), ή Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων "Red Book" και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020) όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα). Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

Η Αγοραία Αξία του γηπέδου την 17.12.2021 ανέρχεται σε: Αγοραία Αξία : 134.675 € (Εκατόν Τριάντα Τέσσερις Χιλιάδες και Εξακόσια Εβδομήντα Πέντε Ευρώ)

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή τυχόν παρατηρήσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ 3

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 5

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 8

4.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ 8

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 9

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 10

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 11

8 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

8.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 12

8.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12

9 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 15

9.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

(comparative method) 15

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16

10.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 16

11 ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ 18

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, επιφάνειας
489,01 μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021
πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της

Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σκοπός της εκτίμησης είναι η αναγνώριση της αξίας του ακινήτου. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 17 Δεκεμβρίου 2021

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Chartered Surveyors) και το IVSC (The European Group of Valuers' Association).

Το παρόν έγγραφο αποτελεί έκθεση εκτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 1073 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.) και το άρθρο 1074 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.).

Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) ή Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων “Red Book” και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020) όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) και το IVSC (The European Group of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ

Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Οι εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας. Οι παραπάνω όροι δεν θίγουν τις ανάγκες δημοσιότητας της παρούσας εκτίμησης όπως προβλέπονται εκ του νόμου κατ' άρθρο 995 παρ. 4 ΚΠολΔ όπως έχει τροποποιηθεί.

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης έχει διενεργηθεί α) από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Μιχαήλ Κων/νου Ψαρρό, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών -

Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (294) και β) α) από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Φίλιππο Εμμανουήλ Μαστορή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (476) σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α'7107). Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν δικής σας εντολής που λάβαμε στις 10.12.2021. Επιβεβαιώνουμε ότι πραγματοποιήσαμε επιτόπια αυτοψία στα ακίνητα στις 10.12.2021 με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς -ζήτησης, τάσεις κ.λπ.).

- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου.

Αγοραία Αξία: “Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό”.

Η αποτίμηση της αξίας του παραπάνω ακινήτου έγινε με:

- τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Τίτλους πρέπει να ελέγξουν οι Νομικοί.
2. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκόψουν από την πώληση του ακινήτου.
3. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήσατε και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου.
4. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Οι Πιστοποιημένοι εκτιμητές δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
5. Θεωρούμε ότι στο ακίνητο όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν ορθά, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.)

εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία ή εμφανώς κατά την αυτοψία.

6. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

7. Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως, ιδιαίτερα για τα ακίνητα στην χώρα μας, καθότι το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι, στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις των ακινήτων. Τούτο έχει σαν αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης στην εν λόγω παρατήρηση.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

4.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω:

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω γηπέδου είναι τα

παρακάτω:

1. Φωτοαντίγραφο του με ΚΩΔΙΚΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1086597 αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος στο Εθνικό Κτηματολόγιο της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας.
2. Απλό φωτοαντίγραφο του με χρονολογία "Αύγουστος 2000" τοπογραφικού διαγράμματος της εταιρείας "ΑΡΓΥΡΟΣ Α. - ΓΚΙΝΟΣΑΤΗΣ Δ. Ο.Ε".
3. Απλό φωτοαντίγραφο της με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξεως διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα.

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η περιοχή όπου βρίσκεται το προς εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται νοτιοδυτικά του οικισμού Καμάρι και σχεδόν σε επαφή με το πυκνοδομημένο τμήμα του. Ο οικισμός Καμαρίου είναι ένα παραθαλάσσιο χωριό της Σαντορίνης, το οποίο βρίσκεται στους πρόποδες του Μέσα Βουνού στην ανατολική πλευρά του νησιού, και σε απόσταση 9Κm από τα Φηρά. Σύμφωνα με την απογραφή του έτους 2001 έχει 1.351 κατοίκους. Η πρόσβαση στην περιοχή όπου βρίσκεται η προς εκτίμηση ιδιοκτησία γίνεται από την επαρχιακή οδό Μεσαριάς-Αρχαίων Θηρών, η οποία είναι η κεντρική οδός της περιοχής, με την οποία συμβάλλουν ισόπεδα όλες οι οδοί.

Δεσπόζουσα χρήση της περιοχής είναι αυτή της κατοικίας και των τουριστικών καταλυμάτων, τα

περισσότερα από τα οποία έχουν ιδιαίτερα και ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία. Τα κτίρια είναι άριστα συντηρημένα. Παρουσίασε ιδιαίτερη οικιστική ανάπτυξη κατά τη δεκαετία άνθησης της ελληνικής κτηματαγοράς, ήτοι κατά τη δεκαετία 2000-2010.

Χάρτης της περιοχής με σήμανση της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας, περιλαμβάνεται στο Παράρτημα της παρούσης τεχνικής έκθεσης εκτίμησης αξίας ακινήτου.

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προς εκτίμηση οικόπεδο είναι επιφάνειας 489,01 μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Εμφαίνεται, αποτυπώνεται και περιγράφεται περιμετρικά με τα στοιχεία 43-71-72-46-47-48-49-21-42-41-3 στο με χρονολογία Αύγουστος 2000 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Δημητρίου Αγαθόπουλου, το οποίο επισυνάπτεται στην ως άνω πράξη. Το προς εκτίμηση οικόπεδο σύμφωνα με τα ως άνω στοιχεία συνορεύει : ΒΟΡΕΙΑ με πρόσωπο 71-72 μήκους 4,00μ με δημοτική οδό μέσου πλάτους 4,00μ και με πλευρές 41-43 μήκους 2,20μ, 43-42 μήκους 14,06μ, και 42-41 μήκους 4,97μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538050. ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με πρόσωπο 43-71

μήκους 3,02μ με δημοτική οδό μέσου πλάτους 4,00μ, και με πλευρές 72-46 μήκους 14,87μ και 46-47 μήκους 1,10μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538078. ΝΟΤΙΑ με πλευρές 47-48 μήκους 22,13μ και 48-49 μήκους 4,90μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538057. ΔΥΤΙΚΑ με πλευρά 49-21 μήκους 19,22μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538077.

Το οικόπεδο είναι σχήματος παραλληλογράμμου. Οι μεγάλες σε μήκος πλευρές του είναι το βόρειο όριο και το νότιο όριο του με την όμορη ιδιοκτησία και οι μικρές σε μήκος πλευρές του, το ανατολικό και το δυτικό του όριο με τις όμορες ιδιοκτησίες. Η κλίση του είναι ήπια κατηφορική κατά τον άξονα δύσης-ανατολής. Η επιφάνεια της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας, η οποία εκτιμάται στην παρούσα τεχνική έκθεση περιγράφεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΕΙΔΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΤΑΘΜΗ ΕΜΒΑΔΟΝ (σε τ.μ.)

489,01 ΑΔΟΜΗΤΟ

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν αναγράφονται οι όροι δόμησης στο τοπογραφικό διάγραμμα που προσκομίστηκε.

8 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

8.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Η εξέλιξη της αξίας οικιστικών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτων παρουσιάζει πτωτικές τάσεις. Οι Αξίες αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή, τα χρόνια πριν από την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας παρουσίασαν άνοδο. Από την έναρξη της

δεδομένης οικονομικής συγκυρίας έως το τελευταίο χρονικό διάστημα οι Αξίες παρουσίασαν πτώση και το τελευταίο χρονικό διάστημα παρουσιάζονται με μικρή πτωτική τάση. Επιπλέον, εξαιτίας της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας η αγορά έχει γενικά παγώσει, και πράξεις αγοραπωλησίας δεν γίνονται ή γίνονται ελάχιστες.

Επιπροσθέτως, η δεδομένη οικονομική συγκυρία, έχει οδηγήσει πιθανούς πωλητές αλλά και πιθανούς αγοραστές οικοπέδων και κατασκευαστές να κρατούν στάση αναμονής, με αποτέλεσμα η προσφορά αλλά και η ζήτηση αδόμητων οικοπέδων να είναι μικρή. Η προσφορά προς πώληση οικιστικών ακινήτων, στην περιοχή είναι μεγαλύτερη από την ζήτηση η οποία παρουσιάζεται μέτρια ως μικρή, με αποτέλεσμα να υφίστανται πτωτικές πιέσεις στις Αγοραίες Αξίες τους. Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των εκτιμώμενων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοίχων ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης και από το αρχείο της εταιρίας μας. Από

την έρευνα της Κτηματαγοράς διαπιστώθηκε ότι, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, οικόπεδα με ανάλογα χαρακτηριστικά όπως το προς εκτίμηση, πωλούνται σε ιδιαίτερα χαμηλές τιμές.

8.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η ενδελεχής και συστηματική έρευνα κτηματαγοράς της περιοχής κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα οικόπεδα της περιοχής, ανάλογων χαρακτηριστικών, όπως το προς εκτίμηση πωλούνται περί τα 300€/μ² - 350€/μ². Για την απόδοση αξίας στο προς εκτίμηση οικόπεδο ενδεικτικά ελήφθη υπόψιν ότι:

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

-Πρόκειται για οικόπεδο με πολύ καλό σχήμα, το οποίο ευνοεί την τοποθέτηση κτιρίου εντός αυτού.

- "Πρόκειται για οικόπεδο με εξαιρετική και ανεμπόδιστη θέα στη θάλασσα, όπως φαίνεται και στην ενότητα με το φωτογραφικό υλικό της παρούσας τεχνικής έκθεσης.

- Πρόκειται για οικόπεδο με θέα ανατολικά στη θάλασσα, ο οποίος εκτιμάται ως εξαιρετικός για την ανέγερση

κτιρίου ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, η οποία είναι δεσπόζουσα στο νησί της Σαντορίνης.

- “Πρόκειται για οικόπεδο με εύκολη και γρήγορη πρόσβαση στην κεντρική οδό της περιοχής, ήτοι την επαρχιακή οδό Μεσσαριάς - Αρχαίας Θήρας, από την οποία απέχει 60μ περίπου.

- “Πρόκειται για οικόπεδο με ήπια κατηφορική κλίση κατά τον άξονα δύσης-ανατολής.

Το εν λόγω συμπέρασμα (ότι δηλαδή διαμερίσματα ανάλογης παλαιότητας και θέσης πωλούνται περί τα 300€/μ² - 350€/μ²) συνάδει απόλυτα με την αναγωγή των τρεχουσών αγγελιών προσφοράς στην ευρύτερη περιοχή χρησιμοποιώντας τους απαραίτητους συντελεστές αναγωγής, όπως αυτοί ορίζονται και απαιτούνται από τις αρχές της εκτιμητικής επιστήμης.

Υπάρχει προσφορά διαμερισμάτων στην περιοχή, τα οποία πωλούνται ακόμη και ημιτελή.

ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ:

1. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 1.000,00μ² στην περιοχή της Έξω Γωνιάς (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 550.000€. Τιμή μονάδας 550€/μ², αναπροσαρμοσμένη τιμή 314€/μ². Πηγή: μεσιτικό γραφείο “KwNorth”.

2. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 238,00μ² στην περιοχή της Έξω Γωνιάς (εντός των ορίων του οικισμού) στην

τιμή των 72.000€. Τιμή μονάδας 303€/μ2, αναπροσαρμοσμένη τιμή 317€/μ2. Πηγή: μεσιτικό γραφείο "ReMax".

3. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 600,00μ2 στην περιοχή της Περίσσας (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 150.000€. Τιμή μονάδας 250€/μ2, αναπροσαρμοσμένη τιμή 287€/μ2. Πηγή: μεσιτικό γραφείο "SmartDeals".

4. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 1.185,00μ2 στην περιοχή της Περίσσας (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 250.000€. Τιμή μονάδας 211€/μ2, αναπροσαρμοσμένη τιμή 1 52€/μ2. Πηγή: μεσιτικό γραφείο "Golden Hall".

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ2 σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση ΚΑΜΑΡΗ ή ΣΕΛΑΔΑ, περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

Οι συντελεστές αναγωγής που ενδεικτικά χρησιμοποιούνται για την εύρεση της τιμής μονάδας σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμόν 1067780/82/Γ0013 απόφαση Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 549 - Β/1994), σε συνδυασμό με τους συντελεστές όπως αυτοί προτείνονται από το Σύλλογο Εκτιμητών

Ελλάδας (Σ.ΕΚ.Ε.) είναι : 1. 5% σε περίπτωση εμπορικής - κεντρικής θέσης, 2. (5%) αν είναι γωνιακό, διαμπερές η με πρόσοψη σε πλατεία - κοινόχρηστο χώρο, 3. (-5%) αν έχει επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ., (-10%) μεγαλύτερη των 200 τ.μ., (-20%) για επιφάνεια μεταξύ 300 και 500 τ.μ. και (-30%) για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ., 4. (-25%) αν έχει κηρυχτεί απαλλοτριωτέο, 5. 10-15% (απομείωση) για την διαπραγμάτευση της ζητούμενης τιμής. 6. Τοποθεσία: $\pm 10\%$, 7. Θέα: $\pm 10\%$, A/A Η μέση τιμή πώλησης οικοπέδων στην περιοχή, υπολογίζεται συνεπώς σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο να είναι: 305,84€/μ² $[(314€/μ^2 + 317€/μ^2 + 287€/μ^2) : 3]$. Η τιμή του με αριθμό 4 συγκριτικού δε λαμβάνεται υπόψιν, αφού θεωρείται ότι αλλοιώνει την αξιοπιστία του δείγματος. Η τελική τιμή μονάδας προκύπτει ως μέση τιμή των ανηγμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων της περιοχής.

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ: 306€/μ²

9 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

9.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (comparative method)

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από

πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κ.λπ.) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ'αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παανομοιότυπων ακινήτων. Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.

Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ2 σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ" περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η Αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται παρακάτω με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων.

10.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Επομένως σύμφωνα με τον αναλυτικό πίνακα ως άνω υπολογισμού της αγοραίας αξίας η αξία της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας ανέρχεται σε ΕΚΑΤΟΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ και ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΕΥΡΩ, €134.675

ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Αγοραία Αξία : 134.675 €

(Εκατόν Τριάντα Τέσσερις Χιλιάδες και Εξακόσια Εβδομήντα Πέντε Ευρώ)

- Για την απόδοση αξίας στην ιδιοκτησία λαμβάνεται υπ' όψιν mPEST2 περιβάλλον της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης, η οποία κατάσταση έχει δημιουργηθεί εξ αιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Λαμβάνεται δηλαδή υπ' όψιν το γεγονός ότι ο πόλεμος που σήμερα πραγματοποιείται έχει οδηγήσει σε ραγδαία αύξηση της τιμής του πετρελαίου, του φυσικού αερίου, άρα και όλων προϊόντων που άμεσα ή έμμεσα συνδέονται με την τιμή των ως άνω προϊόντων. Εκτιμάται και συνυπολογίζεται και η αβεβαιότητα που δημιουργείται από τη πρόθεση επένδυσης στην αγορά ακινήτων και τις επιπτώσεις της, στην αγορά ακινήτων. 2PEST = Political, Environmental, Social, Technology.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

- Η παρούσα τεχνική έκθεση συντάσσεται σε περιβάλλον εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως αυτή ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 &

VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020) αφού η παγκόσμια οικονομία φέρεται να εισέρχεται σε πορεία ύφεσης εξαιτίας του κοροναϊού COVID-19. Ο εν λόγω ιός αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως Παγκόσμια Πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020, και έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές.

- Η έρευνα αγοράς και τα συγκριτικά στοιχεία της παρούσας τεχνικής έκθεσης, αναφέρονται στην περίοδο πριν από τη διάδοση του κοροναϊού.
- Εάν η κρίση, λόγω του Covid-19, διαρκέσει για μεγάλο χρονικό διάστημα, τότε θα καταστεί αναγκαίος ο επαναπροσδιορισμός της παρούσας αξίας

Ημερομηνία: 17.12.2021

Πιστοποιημένος εκτιμητής:

ΜΙΧΑΗΛ ΚΩΝ/ΝΟΥ ΨΑΡΡΟΣ

(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ. 294)

Ημερομηνία: 17.12.2021

Πιστοποιημένος εκτιμητής:

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΕΜΜ. ΜΑΣΤΟΡΗΣ

(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ. 476)

11 ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Περιλαμβάνονται φωτογραφίες του ακινήτου).

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΟΣ και ΘΕΣΕΩΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ,

σύμφωνα με τον ορθοφωτοχάρτη του Εθνικού Κτηματολογίου, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87

Εικόνα 1. Θέση ιδιοκτησίας σύμφωνα με τον ορθοφωτοχάρτη της περιοχής του Εθνικού Κτηματολογίου (το σχήμα είναι προσεγγιστικό και όχι υπό κλίμακα). Οι συντεταγμένες του πίνακα προσεγγιστικής οριοθέτησης του είναι σκαριφηματικές, και δεν καθορίζουν με ακρίβεια τα όρια του.

Εικόνα 2. Αεροφωτογραφία της περιοχής όπου βρίσκεται η προς εκτίμηση ιδιοκτησία

Εικόνα 3. Η προς εκτίμηση ιδιοκτησία.

Εικόνα 4. Η προς εκτίμηση ιδιοκτησία.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Στη συνέχεια οι ως άνω εμφανισθείσες και εισφέρουσες δηλώνουν ότι το προαναφερόμενο ακίνητό τους, όπως τούτο είναι και βρίσκεται σήμερα, με όλα τα συστατικά, τα παραρτήματα, και εξαρτήματά του, και με όλα γενικά τα δικαιώματά του, προσωπικά και εμπράγματα και τις συναφείς αγωγές και ενστάσεις του καθώς και τις διεκδικητικές και τις αγωγές για την προστασία της νομής, **εισφέρουν ως κεφαλαιακή εισφορά, παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή,** στην δια του παρόντος συνιστώμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία υπό την επωνυμία **«MEDERRA ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε.»** και τον διακριτικό τίτλο **«MEDERRA Ι.Κ.Ε.»**, εγγυώμενες και υποσχόμενες ότι τούτο είναι ελεύθερο και απαλλαγμένο

από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση - συντηρητική ή αναγκαστική - δουλεία κάθε είδους - προσωπική ή πραγματική και ιδίως δουλείας διόδου, διεκδίκηση, απαλλοτρίωση, ρυμοτομία, προσκύρωση, και αποζημίωση από τις αιτίες αυτές, αποζημίωση οδών και παροδίων γειτόνων, οφειλή φόρων και τελών Δημοσίων και Δημοτικών, οφειλή εισφορών του Ν.1337/1983, μίσθωση, χρήση κατοχή τρίτου και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό και πραγματικό ελάττωμα και με ευθύνη τους στην αντίθετη περίπτωση. Κατόπιν των ανωτέρω, αποξενώνονται από κάθε τίτλο και δικαίωμά τους κυριότητας, νομής και κατοχής στο ακίνητο αυτό και αναγνωρίζουν και αποκαθιστούν την ως άνω συνιστώμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία μόνη και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτού, με δικαίωμα να νέμεται, διακατέχει και διαθέτει αυτό κατά την κρίση της και με πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ :

Για την παρούσα σύμβαση αγοραπωλησίας υποβλήθηκε από τις εισφέρουσες μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. "my PROPERTY", η με αριθμό δήλωσης 100088/2022, αριθμός καταχώρισης 203214/24-03-2022 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης οικοπέδου για τις εισφέρουσες, σύμφωνα

με τα οριζόμενα στην με Α. 1031/201 απόφαση Α.Α.Δ.Ε.
- ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α. βάσει της οποίας υπολογίστηκε και καταβλήθηκε Φ.Μ.Α., από την οποία προκύπτει ότι η εκτιμώμενη αξία του εισφερομένου ακινήτου, και η αξία του ανέρχεται κατά τον αντικειμενικό προσδιορισμό στο ποσό των εξήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων πενήντα ευρώ και εξήντα ενός λεπτών (63.650,61) για το μερίδιο της κάθε εισφέρουσας και συνολικά στο ποσό των εκατόν είκοσι επτά χιλιάδων τριακοσίων ενός ευρώ και είκοσι δύο λεπτών (127.301,22) και η αξία του δηλώθηκε στο ποσό των εξήντα επτά χιλιάδων τριακοσίων τριάντα επτά ευρώ και πενήντα λεπτών (67.337,50) για το μερίδιο της κάθε εισφέρουσας και συνολικά στο ποσό των εκατόν τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα πέντε ευρώ και (134.675,00), για το οποίο προέκυψε φόρος, τεσσάρων χιλιάδων εκατόν εξήντα ενός ευρώ και σαράντα έξι λεπτών (4.161,46), με ταυτότητα οφειλής 80172312290071216422-8907700001, όπως προκύπτει από το συνημμένο στο παρόν με αριθμό 20220085650 και ημερομηνία έκδοσης 29-03-2022 αποδεικτικό καταβολής, που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15, παρ. 1 του νόμου 4223/2013. Εγώ η Συμβολαιογράφος υπενθύμισα στις εισφέρουσες την υποχρέωσή τους σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 5 του Ν.Δ. 3323/1955 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 του Ν. 1828/1989 να

συμπεριλάβουν στην προσεχή δήλωση φόρου εισοδήματος την παρούσα εισφορά ακινήτου, αλλιώς δεν θα μπορεί να το μεταβιβάσει ή να εγείρει αγωγή εξώσεως για μία πενταετία ή να παραχωρήσει υποθήκη για μία 10ετία ή να λάβει στεγαστικό δάνειο. Προσαρτώνται στο παρόν : α) Το με αριθμό πρωτ. 74966400/23-08-2022 και 74966403/23-08-2022 αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας για τις εισφέρουσες για χρέη προς το Δημόσιο, τα οποία εκδόθηκαν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν.1882/90. β) Τα με αριθμό πρωτ. 2342400/23-08-2022, αριθμός συστήματος 000/Φ/1246538/2022 και 2342408/23-08-2022 αριθμός συστήματος 000/Φ/1246541/2022 αποδεικτικά ασφαλιστικής ενημερότητας του Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης για τις εισφέρουσες, για χρέη προς το Δημόσιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4611/19. γ) Η με ημερομηνία 27-07-2022 βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 83 του νόμου 4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Ηρακλείου Μιχαήλ Ψαρρού, από την οποία προκύπτει ότι το οικόπεδο είναι αδόμητο **και φέρει κλειδί βεβαίωσης 60DC924E26FECF39**. δ) Το με ημερομηνία 29-07-2022 πιστοποιητικό πληρότητας, ταυτότητας κτιρίου /διηρημένης ιδιοκτησίας του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Ψαράκη, σύμφωνα με τις διατάξεις

της παρ. 2 του άρθρου 83 του νόμου 4495/2017, από το οποίο προκύπτει ότι πρόκειται για αδόμητο οικόπεδο με αριθμό οικοπέδου 216563, με Κωδικό ιδιοκτησίας 216563-2893648-1, από την τεχνική έκθεση του οποίου οποία προκύπτει ότι το εισφερόμενο ακίνητο στην θέση "Καμάρι ή Σελάδα", περιοχής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς Θήρας, Δ.Ε. Θήρας, Δήμου Θήρας, είναι αδόμητο. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται και οι υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εισφερουσών με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο. ε) Τα με ημερομηνία 04-04-2022 και κωδικούς πιστοποιητικών, MOJQGM9MZLVN6BQUR37JN88I0 και PP8PLNR6HT-98LDKHUX7WRTQD1, πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α όπου πιστοποιείται ότι το περιγραφόμενο σ' αυτά οικόπεδο, έχει περιληφθεί στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ετών 2017, 2018, 2019, 2020 και 2021 των εισφερουσών και έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς οι φόροι, σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013 σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1279/2013 του Υπουργείου Οικονομικών. στ) Το με ημερομηνία 20-09-2021 και μοναδικό κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1086597 αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 4 Υ.Α. 27623/1752/ΦΕΚ 2216 Β'/14-6-2018, από το οποίο προκύπτει ότι το τοπογραφικό διάγραμμα υποβλήθηκε από τον μηχανικό στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του Ν.Π.Δ.Δ. "Ελληνικό

Κτηματολόγιο” και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1086597/20-09-2021 ζ) Η με αριθμό πρωτ. 2529/14-03-2022 βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ του Δήμου Θήρας για το εισφερόμενο ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993. η) Το υπ’ αριθμόν πρωτοκόλλου 1126/30-11-2021 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Θήρας, Νομού Κυκλάδων, για το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 290440538076/0/0 φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτηθεί στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. θ) Το με αριθμό πρωτ. 1652271 και ημερομηνία 19-09-2022 πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 105 ν. 2961/2001, θεωρημένο από την Δ.Ο.Υ. ΙΒ’ Αθηνών, από το οποίο προκύπτει ότι έχει δηλωθεί από τις εισφέρουσες η κληρονομιά του αποβιώσαντος πατέρα τους και ότι έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος. ι) Η με ημερομηνία 17-12-2021 έκθεση εκτίμησης αξίας οικοπέδου των πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών Μιχαήλ Ψαρρού και Εμμανουήλ Μάστορη. Οι συμβαλλόμενοι μου δήλωσαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 : α) σε εφαρμογή των διατάξεων του ν. 1337/83, ότι στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο δεν υπάρχουν κτίσματα. β) σε εφαρμογή των

διατάξεων του Ν.2242/1994 ότι το εισφερόμενο οικόπεδο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο και ότι στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β' 31/14.1.2014) "Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.", αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας. Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ακόμη ρητά ότι σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 23 Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ Α'312), όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 Ν. 4646/2019 (ΦΕΚ Α'201/12-12-2019) η σχετική δήλωση των στοιχείων ακινήτων θα υποβληθεί από τους ίδιους και ότι απαλλάσσουν εμένα την Συμβολαιογράφο από κάθε σχετική ευθύνη. Εγώ η Συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του νόμου 3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του νόμου 3214/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του νόμου 3327/2005 και αυτοί μου απάντησαν αρνητικά. Στο συμβόλαιο αυτό δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4093/2012. Οι άνω εμφανιζόμενοι δήλωσαν ότι

συμφωνούν και αποδέχονται όλα τα ως άνω αναγραφόμενα και ότι αναγνωρίζουν την παρούσα πράξη ως έγκυρη, ισχυρή και αδιάρρηκτη και παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα, για λογαριασμό των μετόχων που εκπροσωπούν, από κάθε δικαίωμά τους για προσβολή και διάρρηξη αυτής για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, καθώς και για τους αναγραφόμενους στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, οι οποίοι δεν συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση. Οι εμφανιζόμενοι, με την παραπάνω ιδιότητά τους, δήλωσαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.2 του Κ.Ν. 1599/86, ότι τα ατομικά του στοιχεία και η μόνιμη κατοικία τους είναι αυτά που δηλώθηκαν στην αρχή της παρούσας. Σε πίστωση και βεβαίωση των παραπάνω συντάχθηκε η παρούσα πράξη μου σε είκοσι τρία (23) φύλλα, για την οποία θα εισπράξω συνολικά για τέλη και δικαιώματά μου με ένα (1) αντίγραφο, επτακόσια σαράντα επτά (747,00)ευρώ. Επί των παραπάνω δικαιωμάτων εισπράχτηκε Φ.Π.Α. 24% δηλαδή εκατόν εβδομήντα εννέα ευρώ και είκοσι οκτώ λεπτά (179,28). Το συμβόλαιο αυτό, αφού διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα στους εμφανισθέντες, οι οποίοι αφού το άκουσαν, βεβαίωσαν όλο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν αυτοί οι ίδιοι, καθώς και εγώ η Συμβολαιογράφος, στο τέλος κάθε φύλλου και του παρόντος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

ΣΥΣΤΑΣΗ

**ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ
ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 258.975,00 ΕΥΡΩ**

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΙΔΡΥΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ- ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «**MEDERRA ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε.**» και το διακριτικό τίτλο «**MEDERRA Ι.Κ.Ε.**». Για της διεθνείς συναλλαγές η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται «**MEDERRA TOURISTICS P.C.**» και ο ανωτέρω διακριτικός τίτλος αποδίδεται «**MEDERRA P.C.**»

Άρθρο 2

ΈΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Θήρας. Η εταιρεία, με απλή απόφαση του διαχειριστή, μπορεί να μεταφέρει

τα γραφεία της σε άλλη διεύθυνση. Η εταιρεία με απλή απόφαση του διαχειριστή μπορεί να ιδρύει, γραφεία, υποκαταστήματα και πρακτορεία της σε πόλεις της Ελλάδας ή της αλλοδαπής, τηρώντας τις εκάστοτε ισχύουσες νόμιμες διατάξεις.

Άρθρο 3

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι η ανέγερση, εκμετάλλευση και διαχείριση κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων, ήτοι ξενοδοχείων, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, και επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων, οπουδήποτε, η άσκηση οποιασδήποτε εμπορικής δραστηριότητας, η με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων, αυτοκινήτων και λοιπών μεταφορικών μέσων. Για την επίτευξη του σκοπού η εταιρεία μπορεί: α) Να συμμετέχει σε επιχειρήσεις οποιασδήποτε νομικής μορφής που έχουν όμοιους ή οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με τον τρόπο που κρίνει επιχειρηματικά σκόπιμο. γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε. δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, οποιουδήποτε σκοπού. ε) Να μισθώνει οποιαδήποτε επιχείρηση όμοιων ή παρεμφερών σκοπών, να προσφέρει υπηρεσίες

MANAGEMENT σε παρόμοιες επιχειρήσεις. στ) Να εκμισθώνει τις εγκαταστάσεις της ή τμήματα αυτών σε οποιαδήποτε επιχείρηση όμοιων ή παρεμφερών σκοπών, ή να δέχεται υπηρεσίες MANAGEMENT από παρόμοιες επιχειρήσεις. ζ) Να εντάσσεται σε προγράμματα οποιουδήποτε φορέα ημεδαπής ή αλλοδαπής. η) Να συγχωνεύεται (με απορρόφηση ή με σύσταση νέας εταιρείας) και να διασπάται (είτε με απορρόφηση, είτε με σύσταση νέων εταιρειών, είτε με απορρόφηση και σύσταση νέων εταιρειών).

Άρθρο 4 **ΔΙΑΡΚΕΙΑ**

1. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη (50ετής), αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2071.
2. Η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να παραταθεί με απόφαση των εταίρων, που λαμβάνεται με την αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 5 του Ν. 4072/2012.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ **ΚΕΦΑΛΑΙΟ-ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ-ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΕΣ** **ΕΙΣΦΟΡΕΣ**

Άρθρο 5

ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ - ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε διακόσιες πενήντα οκτώ χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα πέντε ευρώ (258.975,00 €) που διαιρείται σε εκατόν τρεις χιλιάδες πεντακόσια ενενήντα (103.590) εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και πενήντα λεπτά του ευρώ (2,50 €) το καθένα και συνίσταται αποκλειστικά σε κεφαλαιακές εισφορές των εταίρων. Τα παραπάνω εταιρικά μερίδια παριστούν εισφορές των εταίρων ως εξής:

A. ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Οι κεφαλαιακές εισφορές των εταίρων, συνολικής αξίας διακοσίων πενήντα οκτώ χιλιάδων εννιακοσίων εβδομήντα πέντε ευρώ (258.975,00 €), καλύφθηκαν ως κατωτέρω : 1) Ο Ρωμανάκης Ευάγγελος του Ιωάννη και της Αικατερίνης, κάτοικος Ηρακλείου Κρήτης επί της οδού Δρυμητινού 5, κάτοχος Δ.Α.Τ. ΑΝ 458373, Α.Φ.Μ 103808777, επάγγελμα Οικονομολόγος, υπηκοότητας Ελληνικής και ηλεκτρονική διεύθυνση (e - mail) vromanakis@hotmail.com, κατέβαλε ογδόντα πέντε χιλιάδες τετρακόσια πενήντα ευρώ (85.450 €) μετρητά

και έλαβε τριάντα τέσσερις χιλιάδες εκατό ογδόντα (34.180) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και πενήντα λεπτών του ευρώ (2,50 €) έκαστο. 2) Η εταίρος Τάτση Γεωργία του Θεοφάνη και της Ελευθερίας, κάτοικος Ηρακλείου Κρήτης επί της οδού Δρυμητινού 5, κάτοχος Δ.Α.Τ. ΑΙ 450368, Α.Φ.Μ 129755966 επάγγελμα Γεωπόνος, υπηκοότητας Ελληνικής και ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail) gtatsi@yahoo.gr, κατέβαλε : Α) Τριάντα οκτώ χιλιάδες οκτακόσια πενήντα ευρώ (38.850 €) μετρητά και Β) Ως εισφορά σε είδος, ποσοστό 50% του παρακάτω περιγραφόμενου ακινήτου, δηλαδή οικοπέδου έκτασης τετρακοσίων ογδόντα εννέα και 0,01 τετραγωνικών μέτρων (489,01τ.μ.) που βρίσκεται στην θέση "Καμάρι ή Σελάδα", της Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς Θήρας, τέως Δήμου Καλλίστης Θήρας και ήδη Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας Περιφερειακής Ενότητας Θήρας, επί δημοτικής οδού μέσου πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων και έχει Κ.Α.Ε.Κ. 290440538076/0/0. Η αξία της εισφοράς, προκειμένου να εισφερθεί στη συνιστώμενη δια του παρόντος Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, αποτιμήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2, του άρθρου 77 του Ν.4072/2012 από τα πρόσωπα της παρ. 3 άρθρου 17 Ν.4548/2018, ήτοι, από τους Πιστοποιημένους εκτιμητές ΜΙΧΑΗΛ ΚΩΝ/ΝΟ ΨΑΡΡΟ, με Α.Μ. Υπ. Οικ. 294 και ΦΙΛΛΙΠΟ ΕΜΜ. ΜΑΣΤΟΡΗ, με Α.Μ. Υπ. Οικ. 476. Σύμφωνα με την από 17/12/2021 συνταχθείσα έκθεσή τους, η συνολική αξία

του (ποσοστό 100%) του εισφερόμενου ακινήτου αποτιμήθηκε σε εκατό τριάντα τέσσερις χιλιάδες και εξακόσια εβδομήντα πέντε ευρώ (134.675,00 €), και ως εκ' τούτου, το εισφερόμενο από την εταίρο Τάση Γεωργία ποσοστό 50%, αποτιμήθηκε σε εξήντα επτά χιλιάδες τρακόσια τριάντα επτά ευρώ και πενήντα λεπτά του ευρώ (67.337,50 €). Έτσι το σύνολο των κεφαλαιακών εισφορών της Τάση Γεωργίας ανέρχεται σε εκατό έξι χιλιάδες εκατό ογδόντα επτά ευρώ και πενήντα λεπτά (106.187,50 €) που αντιστοιχεί σε σαράντα δύο χιλιάδες τετρακόσια εβδομήντα πέντε (42.475) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και πενήντα λεπτών του ευρώ (2,50 €) έκαστο, τα οποία και έλαβε. 3) Η εταίρος Τάση Πηνελόπη του Θεοφάνη και της Ελευθερίας, κάτοικος Αθηνών επί της οδού Αρκαδίας 48, κάτοχος Δ.Α.Τ. ΑΟ 624711, Α.Φ.Μ 078917242, ιδιωτικός υπάλληλος, υπηκοότητας Ελληνικής και ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail) rintatsi@gmail.com, κατέβαλε με εισφορά σε είδος, ποσοστό 50% του ως άνω προπεριγραφόμενου ακινήτου και έλαβε είκοσι έξι χιλιάδες εννιακόσια τριάντα πέντε (26.935) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και πενήντα λεπτών του ευρώ (2,50 €) έκαστο.

Β. ΕΞΩΚΕΦΑΛΙΑΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Δεν υφίστανται.

Γ. ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Δεν υφίστανται.

Μετά τα παραπάνω, τα μερίδια εκάστου εταίρου, κατ' είδος και συνολικά έχουν ως εξής:

Εταίροι	Μερίδια Κεφαλαιακών Εισφορών	Μερίδια Εξοκεφαλαιακών Εισφορών	Μερίδια Εγγυητικών Εισφορών	Σύνολο Μεριδίων όλων των Κατηγοριών	Ποσοστό συμμετοχής στην Εταιρεία
Ροχιανάκης Ευάγγελος τ. Ιωάννη	34.180			34.180	33%
Τάτσι Γεωργία τ. Θεοφάνη	42.475			42.475	41%
Τάτσι Πηνελόπη τ. Θεοφάνη	26.935			26.935	26%
Σύνολο	103.590	0	0	103.590	100%

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

ΑΡΘΡΟ 6

Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Η Συνέλευση των Εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας, συγκαλείται και αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4072/2012.
2. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μια φορά κατ' έτος και έως την δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του

μηνός Σεπτεμβρίου, με αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση).
3. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το διαχειριστή σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.

ΑΡΘΡΟ 7

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

- 1.Οι αποφάσεις των εταίρων, αν είναι ομόφωνες, μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι εταίροι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε έγγραφο, χωρίς συνέλευση.
- 2.Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα. Τα παραπάνω πρακτικά καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών που τηρείται κατά το άρθρο 66 του Ν.4072/2012.

ΑΡΘΡΟ 8

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ

- 1.Με το παρόν καταστατικό η διοίκηση της εταιρείας, η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η

δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται για αόριστη διάρκεια, στον εταίρο Ευάγγελο Ρωμανάκη του Ιωάννη, ο οποίος θα εκπροσωπεί νόμιμα την εταιρία και θα ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης σε κάθε περίπτωση αναγόμενη στο σκοπό της εταιρείας, με μόνη την υπογραφή του κάτω από την εταιρική επωνυμία. Ενδεικτικά ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρία στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό ενώπιον Δημοσίων, Δημοτικών, Κοινοτικών και άλλων Αρχών, φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, Διεθνών Οργανισμών και των οργάνων τους, καθώς και ενώπιον οποιουδήποτε Ελληνικού ή Διεθνούς Δικαστηρίου ή Δικαστικής Αρχής οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, αναλαμβάνει χρήματα, αξιόγραφα, μερίσματα, αποδείξεις και τοκομερίδια, εισπράττει χρήματα, εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυάται συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγήν και επιταγές, παραλαμβάνει, οπισθογραφεί και εκχωρεί φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις με Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (Ιδιωτικούς και Δημόσιους), με Τράπεζες και με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, παρέχει και λαμβάνει δάνεια, ανοίγει πιστώσεις, εκδίδει εγγυητικές επιστολές, διορίζει πληρεξουσίους δικηγόρους και γενικά ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης, διαχείρισης ή διάθεσης που εξυπηρετεί το σκοπό της εταιρικής επιχείρησης. Ο διαχειριστής είναι και Ταμίας της εταιρείας και δικαιούται

να εισπράττει για λογαριασμό της εταιρίας από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δημόσιο Ταμείο, Οργανισμό, τράπεζα κλπ. οποιουδήποτε ύψους χρηματικά ποσά, να παραλαμβάνει πράγματα και να χορηγεί τις σχετικές αποδείξεις και εξοφλήσεις.

2. Ο διαχειριστής, μπορεί να αναθέτει συγκεκριμένες πράξεις διαχείρισης με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή δια απλής εξουσιοδότησεως, σε άλλο πρόσωπο, εταίρο ή μη εταίρο, προσδιορίζοντας και το χρόνο ισχύος και τον τρόπο παύσεως της πληρεξουσιότητας - εξουσιοδότησης.

3. Ο διαχειριστής δύναται να αμείβεται για τη διαχείριση με απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται με την αυξημένη πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 9

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας. Κατ' εξαίρεση η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την καταχώριση της πράξης σύστασης της Εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 31/12/2022.

ΑΡΘΡΟ 10

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΝ ΖΩΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

Απαγορεύεται απόλυτα, καθ' όλη τη διάρκεια της εταιρείας, η οποιαδήποτε μεταβίβαση εταιρικού μεριδίου σε τρίτους και η σύναψη οποιασδήποτε συμφωνίας για τη μεταβίβαση σε τρίτους, χωρίς προηγούμενη ομόφωνη απόφαση των εταίρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΑΡΘΡΟ 11

Η εταιρία λύεται: α) με τη λήξη της διάρκειάς της, σύμφωνα με όσα καθορίζονται στο άρθρο 4 του παρόντος και εφόσον η Γενική Συνέλευση δεν αποφάσισε την παράταση της διάρκειάς της, όπως προβλέπεται από το Νόμο. β) Πριν από τη λήξη της διάρκειας, η εταιρία διαλύεται έπειτα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 7 του παρόντος καταστατικού και γ) σε κάθε περίπτωση που προβλέπεται από το νόμο.

ΑΡΘΡΟ 12

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1. Αφού λυθεί η εταιρία για οποιοδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξή της σε κατάσταση πτώχευσης, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Ως εκκαθαριστής διορίζεται ο

εκάστοτε διαχειριστής, ο οποίος εκπροσωπεί την εταιρία και υπογράφει για λογαριασμό της, θέτοντας την υπογραφή του κάτω από την εταιρική επωνυμία. Μέχρι το πέρας της εκκαθάρισης και της διανομής, η εταιρία εξακολουθεί να υπάρχει και διατηρεί την επωνυμία της, προσθέτοντας τις λέξεις "υπό εκκαθάριση".

2. Έργο του εκκαθαριστή είναι να τελειώσει χωρίς καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρίας, να εισπράξει τις απαιτήσεις της, να εξοφλήσει τα χρέη της και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία. Μετά το τέλος της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει τον τελικό ισολογισμό της εκκαθάρισης, τον οποίο δημοσιεύει σύμφωνα με το νόμο. Το προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας αποδίδεται στους εταίρους.

ΑΡΘΡΟ 13

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

1. Όλοι οι εταίροι οπουδήποτε και αν κατοικούν ή διαμένουν, λογίζεται για τις σχέσεις τους με την εταιρεία, ότι έχουν την μόνιμη κατοικία τους στην έδρα της Εταιρείας, υπόκειται δε στους ελληνικούς νόμους και την δωσιδικία των Δικαστηρίων Κυκλάδων.

2. Για κάθε άλλο θέμα, που δεν ρυθμίζεται από το παρόν Καταστατικό, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4072/2012, όπως εκάστοτε ισχύει. Οι συμφωνίες και οι

όροι του παρόντος Καταστατικού υπερισχύουν των αντιστοίχων ενδοτικού δικαίου διατάξεων του ως άνω νόμου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, είναι ισχυροί και υποχρεωτικοί για τους συμβαλλόμενους και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και για κάθε τρίτο, όλων αυτών δεσμευομένων από τις νόμιμες αποφάσεις της Συνέλευσης των εταίρων και του διαχειριστή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΑΡΘΡΟ 14

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : Όπως ήδη προαναφέρθηκε οι εταίροι Γεωργία Τάτση του Θεοφάνους και Πηνελόπη Τάτση του Θεοφάνους εισφέρουν κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου η καθεμιά από αυτές, ως κεφαλαιακή εισφορά, ένα οικόπεδο συνιδιοκτησίας τους, δηλαδή ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου, η καθεμιά από αυτές, από ένα αδόμητο οικόπεδο εμβαδού τετρακοσίων ογδόντα εννέα τετραγωνικών μέτρων και ενός εκατοστών (489,01 μ²), ή όσης έκτασης και αν είναι μέσα στα όριά του, το οποίο βρίσκεται στην θέση “Καμάρι ή Σελάδα”, εντός οικισμού Καμαρίου, της κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, της Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, Περιφερειακής Ενότητας Θήρας, Περιφέρειας Κυκλάδων, το οποίο συνορεύει κατά το συνημμένο στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα βόρεια

σε πλευρά 71-72 μήκους μέτρων γραμμικών τεσσάρων (4,00) με δημοτική οδό μέσου πλάτους τεσσάρων μέτρων (4 μ.), σε πλευρά 43-41 μήκους μέτρων γραμμικών δύο και είκοσι εκατοστών (2,20), σε πλευρά 41-42 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα τεσσάρων και έξι εκατοστών (14,06) και σε πλευρά 42-21 μήκους μέτρων γραμμικών τεσσάρων και ενενήντα επτά εκατοστών (4,97) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538050, ανατολικά σε πλευρά 43-71 μήκους μέτρων γραμμικών τριών και δύο εκατοστών (3,02) με δημοτική οδό μέσου πλάτους τεσσάρων μέτρων (4 μ.), σε πλευρά 72-46 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα τεσσάρων και ογδόντα επτά εκατοστών (14,87) και σε πλευρά 46-47 μήκους μέτρων γραμμικών ενός και δέκα εκατοστών (1,10), με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538078, νότια σε πλευρά 47-48 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα επτά και έξι εκατοστών (22,13), σε πλευρά 48-49 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα επτά και έξι εκατοστών (4,90), με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538057 και δυτικά σε πλευρά 49-21 μήκους μέτρων γραμμικών δέκα εννέα και είκοσι δύο εκατοστών (19,22) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538077, όπως ολόκληρο το παραπάνω αναφερόμενο και με λεπτομέρεια περιγραφόμενο οικόπεδο, φαίνεται, προσδιορίζεται και αποτυπώνεται στο με χρονολογία Αύγουστος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Δημητρίου

Αγαθόπουλου, αντίγραφο του οποίου νόμιμα υπογεγραμμένο από τους συμβαλλόμενους και από εμένα την Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν και αποτελεί αναπόσπαστο και διευκρινιστικό τμήμα του παρόντος. Στο παραπάνω τοπογραφικό υπάρχει η υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού που το συνέταξε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 651/77 στην οποία δηλώνει ότι το οικόπεδο με τα στοιχεία 43,71,72,46,47,48,49,21,42,41,43 με εμβαδόν 489,01 τμ., βρίσκεται εντός οικισμού της τοπικής κοινότητας Καμαρίου Επισκοπής Γωνιάς, του Δήμου Θήρας, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Στο ίδιο τοπογραφικό υπάρχει η δήλωση για γεωτρήσεις και πηγάδια, στην οποία δηλώνει ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 της υπ' αριθμ. 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ 31/14-1-2014 τευχ. Β') κοινής απόφασης των υπουργών Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας - Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στα παρόντα ακίνητα δεν πραγματοποιείται υδροληψία από επιφανειακά και υπόγεια ύδατα και δεν περιλαμβάνονται σ' αυτό ενεργά, ανενεργά ή γενικά προοριζόμενα για μελλοντική χρήση σημεία υδροληψίας. Υπάρχει επίσης η δήλωση υλοποίησης ορίων στην οποία αναφέρεται ότι η παρακάτω υπογραφόμενη Τάση Γεωργία δηλώνω υπεύθυνα ότι τα όρια του οικοπέδου που φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία 43,71,72,46, 47,48,49,21,42,41,43 τα οποία και υπέδειξα είναι ορθά. Στο παραπάνω οικόπεδο δεν υπάρχουν κτίσματα. Το

τοπογραφικό υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στην ψηφιακή βάση δεδομένων του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) με την επωνυμία Ελληνικό Κτηματολόγιο και έχει λάβει ΚΗΔ 1086597, αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν. **ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ :** Το παραπάνω αναφερόμενο και με λεπτομέρεια περιγραφόμενο οικόπεδο απέκτησαν οι συμβαλλόμενες στο παρόν από κληρονομιά του πατέρα τους Θεοφάνη Τάτση του Μιλτιάδη, την οποία κληρονομιά αποδέχτηκαν νόμιμα με την με αριθμό 6.275/08-12-2017 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Βάκκα, η οποία καταχωρήθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Θήρας στις 14-12-2017 με αριθμό καταχώρισης 477, σε συνδυασμό με την με αριθμό 6.911/10-11-2021 πράξη διόρθωσης της παραπάνω αποδοχής κληρονομιάς, της ίδιας όπως παραπάνω συμβολαιογράφου Αθηνών, η οποία καταχωρήθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Θήρας στις 16-11-2021 με αριθμό καταχώρισης 429.

Η έκθεση εκτίμησης του προπεριγραφόμενου οικοπέδου των πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών Μιχαήλ Ψαρρού και Εμμανουήλ Μάστορη, έχει επί λέξει ως εξής :

«ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

ΑΞΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ: €134.675

Προς : κα ΓΕΩΡΓΙΑ ΤΑΤΣΗ και κα ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΤΑΤΣΗ
Ηράκλειο Κρήτης, 17.12.2021

ΘΕΜΑ: ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφανείας 489,01μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση “ΚΑΜΑΡΗ” ή “ΣΕΛΑΔΑ”, περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ανταποκρινόμενοι στην από 10.12.2021 γραπτή εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία την 10.12.2021 για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφανείας 489,01 μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση “ΚΑΜΑΡΗ” ή “ΣΕΛΑΔΑ”, περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS2020, IVS2020), όπως

αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα), ή Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων "Red Book" και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020) όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα). Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

Η Αγοραία Αξία του γηπέδου την 17.12.2021 ανέρχεται σε: Αγοραία Αξία : 134.675 € (Εκατόν Τριάντα Τέσσερις Χιλιάδες και Εξακόσια Εβδομήντα Πέντε Ευρώ)

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή τυχόν παρατηρήσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	3
2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	5
3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	6
4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	8
4.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ	8
5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	10
6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	11

8 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

8.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 12

8.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12

9 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 15

9.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
(comparative method)15

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16

10.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 16

11 ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ 18

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, επιφάνειας
489,01 μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021
πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της
Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου
Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το
προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ"
ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής
Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας,
περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου
Αιγαίου.

ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σκοπός της εκτίμησης είναι η αναγνώριση της αξίας του
ακινήτου. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία
(Market Value).

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 17 Δεκεμβρίου 2021

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Chartered Surveyors) και το IVSC (The European Group of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) ή Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων "Red Book" και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020) όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) και το IVSC (The European Group of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ

Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Οι εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας. Οι παραπάνω όροι δεν θίγουν τις ανάγκες δημοσιότητας της παρούσας εκτίμησης όπως προβλέπονται εκ του νόμου κατ' άρθρο 995 παρ. 4 ΚΠολΔ όπως έχει τροποποιηθεί.

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης έχει διενεργηθεί α) από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Μιχαήλ Κων/νου Ψαρρό, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (294) και β) α) από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Φίλιππο Εμμανουήλ Μαστορή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (476) σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α'7107). Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν δικής σας εντολής που λάβαμε στις 10.12.2021.

Επιβεβαιώνουμε ότι πραγματοποιήσαμε επιτόπια αυτοψία στα ακίνητα στις 10.12.2021 με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω

εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς -ζήτησης, τάσεις κ.λπ.).
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου.

Αγοραία Αξία: “Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό”.

Η αποτίμηση της αξίας του παραπάνω ακινήτου έγινε με:

- τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Τίτλους πρέπει να ελέγξουν οι Νομικοί.

2. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκόψουν από την πώληση του ακινήτου.
3. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήσατε και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου.
4. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Οι Πιστοποιημένοι εκτιμητές δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
5. Θεωρούμε ότι στο ακίνητο όλες οι οικοδομικές άδειες¹ εκδόθηκαν ορθά, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.) εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία ή εμφανώς κατά την αυτοψία.
6. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
7. Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως, ιδιαίτερα για τα ακίνητα στην χώρα μας, καθότι το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι, στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις

παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει σαν αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης στην εν λόγω παρατήρηση.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

4.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω:

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω γηπέδου είναι τα παρακάτω:

1. Φωτοαντίγραφο του με ΚΩΔΙΚΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1086597 αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος στο Εθνικό Κτηματολόγιο της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας.
2. Απλό φωτοαντίγραφο του με χρονολογία “Αύγουστος 2000” τοπογραφικού διαγράμματος της εταιρείας “ΑΡΓΥΡΟΣ Α. - ΓΚΙΝΟΣΑΤΗΣ Δ. Ο.Ε.”
3. Απλό φωτοαντίγραφο της με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξεως διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα.

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η περιοχή όπου βρίσκεται το προς εκτίμηση ακίνητο

εντοπίζεται νοτιοδυτικά του οικισμού Καμάρι και σχεδόν σε επαφή με το πυκνοδομημένο τμήμα του. Ο οικισμός Καμαρίου είναι ένα παραθαλάσσιο χωριό της Σαντορίνης, το οποίο βρίσκεται στους πρόποδες του Μέσα Βουνού στην ανατολική πλευρά του νησιού, και σε απόσταση 9Km από τα Φηρά. Σύμφωνα με την απογραφή του έτους 2001 έχει 1.351 κατοίκους. Η πρόσβαση στην περιοχή όπου βρίσκεται η προς εκτίμηση ιδιοκτησία γίνεται από την επαρχιακή οδό Μεσαριάς-Αρχαίων Θηρών, η οποία είναι η κεντρική οδός της περιοχής, με την οποία συμβάλλουν ισόπεδα όλες οι οδοί.

Δεσπόζουσα χρήση της περιοχής είναι αυτή της κατοικίας και των τουριστικών καταλυμάτων, τα περισσότερα από τα οποία έχουν ιδιαίτερα και ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία. Τα κτίρια είναι άριστα συντηρημένα. Παρουσίασε ιδιαίτερη οικιστική ανάπτυξη κατά τη δεκαετία άνθησης της ελληνικής κτηματαγοράς, ήτοι κατά τη δεκαετία 2000-2010.

Χάρτης της περιοχής με σήμανση της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας, περιλαμβάνεται στο Παράρτημα της παρούσης τεχνικής έκθεσης εκτίμησης αξίας ακινήτου.

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προς εκτίμηση οικόπεδο είναι επιφάνειας 489,01 μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα.

Εμφαίνεται, αποτυπώνεται και περιγράφεται περιμετρικά με τα στοιχεία 43-71-72-46-47-48-49-21-42-41-3 στο με χρονολογία "Αύγουστος 2008" τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Δημητρίου Αγαθόπουλου, το οποίο επισυνάπτεται στην ως άνω πράξη. Το προς εκτίμηση οικόπεδο σύμφωνα με τα ως άνω στοιχεία συνορεύει : ΒΟΡΕΙΑ με πρόσωπο 71-72 μήκους 4,00μ με δημοτική οδό μέσου πλάτους 4,00μ και με πλευρές 41-43 μήκους 2,20μ, 43-42 μήκους 14,06μ, και 42-41 μήκους 4,97μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538050. ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με πρόσωπο 43-71 μήκους 3,02μ με δημοτική οδό μέσου πλάτους 4,00μ, και με πλευρές 72-46 μήκους 14,87μ και 46-47 μήκους 1,10μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538078. ΝΟΤΙΑ με πλευρές 47-48 μήκους 22,13μ και 48-49 μήκους 4,90μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538057. ΔΥΤΙΚΑ με πλευρά 49-21 μήκους 19,22μ με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290440538077.

Το οικόπεδο είναι σχήματος παραλληλογράμμου. Οι μεγάλες σε μήκος πλευρές του είναι το βόρειο όριο και το νότιο όριο του με την όμορη ιδιοκτησία και οι μικρές σε μήκος πλευρές του, το ανατολικό και το δυτικό του όριο με τις όμορες ιδιοκτησίες. Η κλίση του είναι ήπια κατηφορική κατά τον άξονα δύσης-ανατολής. Η επιφάνεια της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας, η οποία εκτιμάται στην παρούσα τεχνική έκθεση περιγράφεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΕΙΔΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΤΑΘΜΗ ΕΜΒΑΔΟΝ (σε τ.μ.)
489,01 ΑΔΟΜΗΤΟ

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν αναγράφονται οι όροι δόμησης στο τοπογραφικό διάγραμμα που προσκομίστηκε.

8 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

8.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Η εξέλιξη της αξίας οικιστικών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτων παρουσιάζει πτωτικές τάσεις. Οι Αξίες αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή, τα χρόνια πριν από την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας παρουσίασαν άνοδο. Από την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας έως το τελευταίο χρονικό διάστημα οι Αξίες παρουσίασαν πτώση και το τελευταίο χρονικό διάστημα παρουσιάζονται με μικρή πτωτική τάση. Επιπλέον, εξαιτίας της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας η αγορά έχει γενικά παγώσει, και πράξεις αγοραπωλησίας δεν γίνονται ή γίνονται ελάχιστες.

Επιπροσθέτως, η δεδομένη οικονομική συγκυρία, έχει οδηγήσει πιθανούς πωλητές αλλά και πιθανούς αγοραστές οικοπέδων και κατασκευαστές να κρατούν στάση αναμονής, με αποτέλεσμα η προσφορά αλλά και η ζήτηση αδόμητων οικοπέδων να είναι μικρή. Η προσφορά προς πώληση οικιστικών ακινήτων, στην περιοχή είναι μεγαλύτερη από την ζήτηση η οποία παρουσιάζεται μέτρια ως μικρή, με αποτέλεσμα να υφίστανται πτωτικές πιέσεις στις Αγοραίες Αξίες τους.

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των εκτιμώμενων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοιχών ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης και από το αρχείο της εταιρίας μας. Από την έρευνα της Κτηματαγοράς διαπιστώθηκε ότι, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, οικόπεδα με ανάλογα χαρακτηριστικά όπως το προς εκτίμηση, πωλούνται σε ιδιαίτερα χαμηλές τιμές.

8.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η ενδελεχής και συστηματική έρευνα κτηματαγοράς της περιοχής κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα οικόπεδα της περιοχής, ανάλογων χαρακτηριστικών, όπως το προς εκτίμηση πωλούνται περί τα 300€/μ² - 350€/μ². Για την απόδοση αξίας στο προς εκτίμηση οικόπεδα ενδεικτικά ελήφθη υπόψιν ότι:

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το

προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

- Πρόκειται για οικόπεδο με πολύ καλό σχήμα, το οποίο ευνοεί την τοποθέτηση κτιρίου εντός αυτού.

- "Πρόκειται για οικόπεδο με εξαιρετική και ανεμπόδιστη θέα στη θάλασσα, όπως φαίνεται και στην ενότητα με το φωτογραφικό υλικό της παρούσας τεχνικής έκθεσης.

- Πρόκειται για οικόπεδο με θέα ανατολικά στη θάλασσα, ο οποίος εκτιμάται ως εξαιρετικός για την ανέγερση κτιρίου ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, η οποία είναι δεσπόζουσα στο νησί της Σαντορίνης.

- "Πρόκειται για οικόπεδο με εύκολη και γρήγορη πρόσβαση στην κεντρική οδό της περιοχής, ήτοι την επαρχιακή οδό Μεσσαριάς - Αρχαίας Θήρας, από την οποία απέχει 60μ περίπου.

- " Πρόκειται για οικόπεδο με ήπια κατηφορική κλίση κατά τον άξονα δύσης-ανατολής.

Το εν λόγω συμπέρασμα (ότι δηλαδή διαμερίσματα ανάλογης παλαιότητας και θέσης πωλούνται περί τα 300€/μ² - 350€/μ²) συνάδει απόλυτα με την αναγωγή των τρεχουσών αγγελιών προσφοράς στην ευρύτερη περιοχή χρησιμοποιώντας τους απαραίτητους συντελεστές αναγωγής, όπως αυτοί ορίζονται και απαιτούνται από τις αρχές της εκτιμητικής επιστήμης. Υπάρχει προσφορά διαμερισμάτων στην περιοχή, τα οποία πωλούνται ακόμη και ημιτελή.

ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ:

1. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 1.000,00μ² στην περιοχή της Έξω Γωνιάς (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 550.000€. Τιμή μονάδας 550€/μ², αναπροσαρμοσμένη τιμή 314€/μ². Πηγή: μεσιτικό γραφείο "KwNorth".
2. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 238,00μ² στην περιοχή της Έξω Γωνιάς (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 72.000€. Τιμή μονάδας 303€/μ², αναπροσαρμοσμένη τιμή 317€/μ². Πηγή: μεσιτικό γραφείο "ReMax".
3. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 600,00μ² στην περιοχή της Περίσσας (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 150.000€. Τιμή μονάδας 250€/μ², αναπροσαρμοσμένη τιμή 287€/μ². Πηγή: μεσιτικό γραφείο "SmartDeals".
4. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας 1.185,00μ² στην περιοχή της Περίσσας (εντός των ορίων του οικισμού) στην τιμή των 250.000€. Τιμή μονάδας 211€/μ², αναπροσαρμοσμένη τιμή 152€/μ². Πηγή: μεσιτικό γραφείο "Golden Hall".

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ² σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της

Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικοπέδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

Οι συντελεστές αναγωγής που ενδεικτικά χρησιμοποιούνται για την εύρεση της τιμής μονάδας σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμόν 1067780/82/Γ0013 απόφαση Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 549 - Β/1994), σε συνδυασμό με τους συντελεστές όπως αυτοί προτείνονται από το Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδας (Σ.ΕΚ.Ε.) είναι : 1. 5% σε περίπτωση εμπορικής - κεντρικής θέσης, 2. (5%) αν είναι γωνιακό, διαμπερές η με πρόσοψη σε πλατεία - κοινόχρηστο χώρο, 3. (-5%) αν έχει επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ., (-10%) μεγαλύτερη των 200 τ.μ., (-20%) για επιφάνεια μεταξύ 300 και 500 τ.μ. και (-30%) για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ., 4. (-25%) αν έχει κηρυχτεί απαλλοτριωτέο, 5. 10-15% (απομείωση) για την διαπραγμάτευση της ζητούμενης τιμής. 6. Τοποθεσία: $\pm 10\%$, 7. Θέα: $\pm 10\%$, Α/Α Η μέση τιμή πώλησης οικοπέδων στην περιοχή, υπολογίζεται συνεπώς σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο να είναι: $305,84\text{€/}\mu^2$ $[=(314\text{€/}\mu^2 \ 317\text{€/}\mu^2 \ 287\text{€/}\mu^2) \ 3]$. Η τιμή του με αριθμό 4 συγκριτικού δε λαμβάνεται υπόψιν, αφού θεωρείται ότι αλλοιώνει την αξιοπιστία του δείγματος. Η τελική τιμή

μονάδας προκύπτει ως μέση τιμή των ανηγμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων της περιοχής.

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ: 306€/μ²

9 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

9.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (comparative method)

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κ.λπ.) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο

ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής : Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων "πανομοιότυπων" ακινήτων. Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.

Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ2 σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η Αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται παρακάτω με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων.

10.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Επομένως σύμφωνα με τον αναλυτικό πίνακα ως άνω υπολογισμού της αγοραίας αξίας η αξία της προς εκτίμηση ιδιοκτησίας ανέρχεται σε ΕΚΑΤΟΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ και ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΕΥΡΩ, €134.675

ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Αγοραία Αξία : 134.675 €

(Εκατόν Τριάντα Τέσσερις Χιλιάδες και Εξακόσια Εβδομήντα Πέντε Ευρώ)

- Για την απόδοση αξίας στην ιδιοκτησία λαμβάνεται υπ' όψιν το περιβάλλον της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης, η οποία κατάσταση έχει δημιουργηθεί εξ αιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Λαμβάνεται δηλαδή υπ' όψιν το γεγονός ότι ο πόλεμος που σήμερα πραγματοποιείται έχει οδηγήσει σε ραγδαία αύξηση της τιμής του πετρελαίου, του φυσικού αερίου, άρα και όλων προϊόντων που άμεσα ή έμμεσα συνδέονται με την τιμή των ως άνω προϊόντων. Εκτιμάται και συνυπολογίζεται και η αβεβαιότητα που δημιουργείται από τη πρόθεση επένδυσης στην αγορά ακινήτων και τις επιπτώσεις της, στην αγορά ακινήτων. 2PEST = Political, Environmental, Social, Technology.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, επιφάνειας 489,01μ2 σύμφωνα με τη με αριθμό 6.911/10.11.2021 πράξη διόρθωσης πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης συζύγου Σπυρίδωνος Αντωνίου, το γένος Γρηγορίου Βάκκα. Το προς εκτίμηση οικόπεδο βρίσκεται στη θέση "ΚΑΜΑΡΗ" ή "ΣΕΛΑΔΑ", περιοχής Δημοτικής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς, Δημοτικής Ενότητας Θήρας, Δήμου Θήρας, περιφερειακής ενότητας Θήρας, περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

- Η παρούσα τεχνική έκθεση συντάσσεται σε περιβάλλον εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως αυτή ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020) αφού η παγκόσμια οικονομία φέρεται να εισέρχεται σε πορεία ύφεσης εξαιτίας του κοροναϊού COVID-19. Ο εν λόγω ιός αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως "Παγκόσμια Πανδημία" στις 11 Μαρτίου 2020, και έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές.
- Η έρευνα αγοράς και τα συγκριτικά στοιχεία της παρούσας τεχνικής έκθεσης, αναφέρονται στην περίοδο πριν από τη διάδοση του κοροναϊού.
- Εάν η κρίση, λόγω του Covid-19, διαρκέσει για μεγάλο χρονικό διάστημα, τότε θα καταστεί αναγκαίος ο επαναπροσδιορισμός της παρούσας αξίας

Ημερομηνία: 17.12.2021

Πιστοποιημένος εκτιμητής:

ΜΙΧΑΗΛ ΚΩΝ/ΝΟΥ ΨΑΡΡΟΣ

(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ. 294)

Ημερομηνία: 17.12.2021

Πιστοποιημένος εκτιμητής:

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΕΜΜ. ΜΑΣΤΟΡΗΣ

(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ. 476)

11 ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Περιλαμβάνονται φωτογραφίες του
ακινήτου).

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΟΣ και ΘΕΣΕΩΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ,
σύμφωνα με τον ορθοφωτοχάρτη του Εθνικού
Κτηματολογίου, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα
συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87 Εικόνα 1. Θέση ιδιοκτησίας
σύμφωνα με τον ορθοφωτοχάρτη της περιοχής του
Εθνικού Κτηματολογίου (το σχήμα είναι προσεγγιστικό
και όχι υπό κλίμακα). Οι συντεταγμένες του πίνακα
προσεγγιστικής οριοθέτησης του είναι σκαριφηματικές,
και δεν καθορίζουν με ακρίβεια τα όρια του.

Εικόνα 2. Αεροφωτογραφία της περιοχής όπου βρίσκεται
η προς εκτίμηση ιδιοκτησία

Εικόνα 3. Η προς εκτίμηση ιδιοκτησία.

Εικόνα 4. Η προς εκτίμηση ιδιοκτησία.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : Στη συνέχεια οι ως άνω
εμφανισθείσες και εισφέρουσες δηλώνουν ότι το

προαναφερόμενο ακίνητό τους, όπως τούτο είναι και βρίσκεται σήμερα, με όλα τα συστατικά, τα παραρτήματα, και εξαρτήματά του, και με όλα γενικά τα δικαιώματά του, προσωπικά και εμπράγματα και τις συναφείς αγωγές και ενστάσεις του καθώς και τις διεκδικητικές και τις αγωγές για την προστασία της νομής, **εισφέρουν ως κεφαλαιακή εισφορά, παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή,** στην δια του παρόντος συνιστώμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία υπό την επωνυμία **«MEDERRA ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε.»** και τον διακριτικό τίτλο **«MEDERRA Ι.Κ.Ε.»**, εγγυώμενες και υποσχόμενες ότι τούτο είναι ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση - συντηρητική ή αναγκαστική - δουλεία κάθε είδους - προσωπική ή πραγματική και ιδίως δουλείας διόδου, διεκδίκηση, απαλλοτρίωση, ρυμοτομία, προσκύρωση, και αποζημίωση από τις αιτίες αυτές, αποζημίωση οδών και παροδίων γειτόνων, οφειλή φόρων και τελών Δημοσίων και Δημοτικών, οφειλή εισφορών του Ν.1337/1983, μίσθωση, χρήση κατοχή τρίτου και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό και πραγματικό ελάττωμα και με ευθύνη τους στην αντίθετη περίπτωση. Κατόπιν των ανωτέρω, αποξενώνονται από κάθε τίτλο και δικαίωμά τους κυριότητας, νομής και κατοχής στο ακίνητο αυτό και αναγνωρίζουν και αποκαθιστούν την ως άνω συνιστώμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία μόνη και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτού, με δικαίωμα να νέμεται,

διακατέχει και διαθέτει αυτό κατά την κρίση της και με πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ:

Για την παρούσα σύμβαση αγοραπωλησίας υποβλήθηκε από τις εισφέρουσες μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. "my PROPERTY", η με αριθμό δήλωσης 100088/2022, αριθμός καταχώρισης 203214/24-03-2022 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης οικοπέδου για τις εισφέρουσες, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α. 1031/201 απόφαση Α.Α.Δ.Ε. - ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο "Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α." βάσει της οποίας υπολογίστηκε και καταβλήθηκε Φ.Μ.Α., από την οποία προκύπτει ότι η εκτιμώμενη αξία του εισφερομένου ακινήτου, και η αξία του ανέρχεται κατά τον αντικειμενικό προσδιορισμό στο ποσό των εξήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων πενήντα ευρώ και εξήντα ενός λεπτών (63.650,61) για το μερίδιο της κάθε εισφέρουσας και συνολικά στο ποσό των εκατόν είκοσι επτά χιλιάδων τριακοσίων ενός ευρώ και είκοσι δύο λεπτών (127.301,22) και η αξία του δηλώθηκε στο ποσό των εξήντα επτά χιλιάδων τριακοσίων τριάντα επτά ευρώ και πενήντα λεπτών (67.337,50) για το μερίδιο της κάθε εισφέρουσας και συνολικά στο ποσό των εκατόν τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα πέντε ευρώ

και (134.675,00), για το οποίο προέκυψε φόρος, τεσσάρων χιλιάδων εκατόν εξήντα ενός ευρώ και σαράντα έξι λεπτών (4.161,46), με ταυτότητα οφειλής 80172312290071216422-8907700001, όπως προκύπτει από το συνημμένο στο παρόν με αριθμό 20220085650 και ημερομηνία έκδοσης 29-03-2022 αποδεικτικό καταβολής, που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15, παρ. 1 του νόμου 4223/2013. Εγώ η Συμβολαιογράφος υπενθύμισα στις εισφέρουσες την υποχρέωσή τους σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 5 του Ν.Δ. 3323/1955 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 του Ν. 1828/1989 να συμπεριλάβουν στην προσεχή δήλωση φόρου εισοδήματος την παρούσα εισφορά ακινήτου, αλλιώς δεν θα μπορεί να το μεταβιβάσει ή να εγείρει αγωγή εξώσεως για μία πενταετία ή να παραχωρήσει υποθήκη για μία 10ετία ή να λάβει στεγαστικό δάνειο. Προσαρτώνται στο παρόν : α) Το με αριθμό πρωτ. 74966400/23-08-2022 και 74966403/23-08-2022 αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας για τις εισφέρουσες για χρέη προς το Δημόσιο, τα οποία εκδόθηκαν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν.1882/90. β) Τα με αριθμό πρωτ. 2342400/23-08-2022, αριθμός συστήματος 000/Φ/1246538/2022 και 2342408/23-08-2022 αριθμός συστήματος 000/Φ/1246541/2022 αποδεικτικά ασφαλιστικής ενημερότητας του Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης για τις εισφέρουσες, για

χρέη προς το Δημόσιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4611/19. γ) Η με ημερομηνία 27-07-2022 βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 83 του νόμου 4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Ηρακλείου Μιχαήλ Ψαρρού, από την οποία προκύπτει ότι το οικόπεδο είναι αδόμητο και φέρει κλειδί βεβαίωσης 60DC924E26FECF39. δ) Το με ημερομηνία 29-07-2022 πιστοποιητικό πληρότητας, ταυτότητας κτιρίου /διηρημένης ιδιοκτησίας του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Ψαράκη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 83 του νόμου 4495/2017, από το οποίο προκύπτει ότι πρόκειται για αδόμητο οικόπεδο με αριθμό οικοπέδου 216563, με Κωδικό ιδιοκτησίας 216563-2893648-1, από την τεχνική έκθεση του οποίου οποία προκύπτει ότι το εισφερόμενο ακίνητο στην θέση "Καμάρι ή Σελάδα", περιοχής Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς Θήρας, Δ.Ε. Θήρας, Δήμου Θήρας, είναι αδόμητο. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται και οι υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εισφερουσών με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο. ε) Τα με ημερομηνία 04-04-2022 και κωδικούς πιστοποιητικών, MOJQGM9MZLVN6BQUR37JN88I0 και PP8PLNR6HT-98LDKHUX7WRTQD1, πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α όπου πιστοποιείται ότι το περιγραφόμενο σ'αυτά οικόπεδο, έχει περιληφθεί στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ετών 2017, 2018, 2019, 2020 και

2021 των εισφερουσών και έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς οι φόροι, σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013 σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1279/2013 του Υπουργείου Οικονομικών. στ) Το με ημερομηνία 20-09-2021 και μοναδικό κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1086597 αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 4 Υ.Α. 27623/1752/ΦΕΚ 2216 Β' /14-6-2018, από το οποίο προκύπτει ότι το τοπογραφικό διάγραμμα υποβλήθηκε από τον μηχανικό στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του Ν.Π.Δ.Δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο" και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1086597/20-09-2021 ζ) Η με αριθμό πρωτ. 2529/14-03-2022 βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ του Δήμου Θήρας για το εισφερόμενο ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993. η) Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 1126/30-11-2021 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Θήρας, Νομού Κυκλάδων, για το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 290440538076/0/0 φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτηθεί στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. θ) Το με αριθμό πρωτ. 1652271 και ημερομηνία 19-09-2022 πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 105 ν. 2961/2001, θεωρημένο από την Δ.Ο.Υ. ΙΒ' Αθηνών,

από το οποίο προκύπτει ότι έχει δηλωθεί από τις εισφέρουσες η κληρονομιά του αποβιώσαντος πατέρα τους και ότι έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος. ι) Η με ημερομηνία 17-12- 2021 έκθεση εκτίμησης αξίας οικοπέδου των πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών Μιχαήλ Ψαρρού και Εμμανουήλ Μάστορη. Οι συμβαλλόμενοι μου δήλωσαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 : α) σε εφαρμογή των διατάξεων του ν. 1337/83, ότι στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο δεν υπάρχουν κτίσματα. β) σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.2242/1994 ότι το εισφερόμενο οικόπεδο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο και ότι στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) “Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.”, αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας. Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ακόμη ρητά ότι σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 23 Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ Α΄312), όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 Ν. 4646/2019 (ΦΕΚ Α΄201/12-12-2019) η σχετική δήλωση

των στοιχείων ακινήτων θα υποβληθεί από τους ίδιους και ότι απαλλάσσουν εμένα την Συμβολαιογράφο από κάθε σχετική ευθύνη. Εγώ η Συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του νόμου 3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του νόμου 3214/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του νόμου 3327/2005 και αυτοί μου απάντησαν αρνητικά. Στο συμβόλαιο αυτό δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4093/2012. Οι άνω εμφανιζόμενοι δήλωσαν ότι συμφωνούν και αποδέχονται όλα τα ως άνω αναγραφόμενα και ότι αναγνωρίζουν την παρούσα πράξη ως έγκυρη, ισχυρή και αδιάρρηκτη και παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα, για λογαριασμό των μετόχων που εκπροσωπούν, από κάθε δικαίωμά τους για προσβολή και διάρρηξη αυτής για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, καθώς και για τους αναγραφόμενους στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, οι οποίοι δεν συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση. Οι εμφανιζόμενοι, με την παραπάνω ιδιότητά τους, δήλωσαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.2 του Κ.Ν. 1599/86, ότι τα ατομικά του στοιχεία και η μόνιμη κατοικία τους είναι αυτά που δηλώθηκαν στην αρχή της παρούσας. Σε πίστωση και βεβαίωση των παραπάνω συντάχθηκε η παρούσα πράξη μου σε

τριάντα εννέα (39) φύλλα, για την οποία θα εισπράξω συνολικά για τέλη και δικαιώματά μου με ένα (1) αντίγραφο, τετρακόσια σαράντα τρία (443,00) ευρώ. Επί των παραπάνω δικαιωμάτων εισπράχτηκε Φ.Π.Α. 24% δηλαδή εκατόν έξι ευρώ και τριάντα δύο λεπτά (106,32). Το συμβόλαιο αυτό, αφού διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα στους εμφανισθέντες, οι οποίοι αφού το άκουσαν, βεβαίωσαν όλο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν αυτοί οι ίδιοι, καθώς και εγώ η Συμβολαιογράφος, στο τέλος κάθε φύλλου και του παρόντος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΝΤΕΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΡΩΜΑΝΑΚΗΣ

ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΤΑΤΣΗ

ΓΕΩΡΓΙΑ ΤΑΤΣΗ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ